

2.Кіндрацька Г.І., Білик М.С., Загородній А.Г. Економічний аналіз: теорія і практика. – Львів: Магнолія - 2006, 2007. – 440 с.

Получено 24.09.2008

УДК 69.003 : 332.834

В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук,
ВЕНЬ МИНМИН, ЧЖУНЬ ЛИНЬ, ЧЕН ХОЙШЕН
Харьковская национальная академия городского хозяйства

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КИТАЯ

Рассматриваются особенности повышения обеспеченности жильем населения Китая на основе программно-целевого управления заинтересованными сторонами рынка недвижимости с учетом необходимости обеспечения рентабельности и окупаемости жилищно-коммунальной сферы.

Актуальность данной работы обусловлена тем, что жилищное строительство Китая в настоящее время формируется на принципиально новой рыночной основе системы хозяйствования, с ориентацией строительных организаций Китая на высокие качественные и экономические результаты. Такие рыночные отношения в сфере инвестиционно-строительной деятельности пребывают на этапе становления и развития, а растущая самостоятельность строительных организаций находит свое проявление в том, что они сами определяют цели своей деятельности, перспективы развития, партнеров-участников проектов и т.д., при этом экономическими критериями выступают рентабельность, прибыльность, доходность, конкурентоспособность продукции, финансовая устойчивость, организационно-технологическая надежность.

В связи с этим возникает необходимость в комплексном учете формирующихся в национальном жилищном строительстве принципов рыночной экономики: хозяйственная самостоятельность строительных организаций, свобода предпринимательства, участие государства в разработке и реализации программ обеспечения жильем населения, многоукладность форм собственности, ликвидация монополизма ведомств и строительных организаций, свобода внутреннего и внешнего рынка, регулирование взаимоотношений между организациями на основе договоров и свободных цен.

Отсутствие отработанных организационно-правовых норм делает настоящий этап формирования рынка жилья в Китае переходным и существенно осложняет организацию строительства в регионах Китая. Кроме этого, на усложнение оказывают влияние факторы внутренней и

внешней сред строительных организаций: социальная, экономическая и политическая нестабильность; необеспеченность финансирования; удорожание цен на строительные материалы, энергоресурсы, транспорт, стоимость строительных работ; высокая стоимость предпроектной, проектной и разрешительной документации; жесткая конкуренция; высокие требования потребителей и заказчиков, поставщиков и потребителей; снижение уровня специализации и частое выполнение несвойственных работ; рост объемов по реконструкции, ремонту и перестройке, что снижает конкурентоспособность в жилищном строительстве Китая.

Решению этих сложных проблем посвятили свои труды многие ученые и специалисты ряда стран [1-4].

Однако в этих работах освещались лишь отдельные вопросы конкурентоспособности среды в жилищном строительстве и относились они к отдельным составляющим этого процесса, что не отвечает задачам современного жилищного строительства в Китае и требует дополнительных углубленных исследований.

В связи с этим цель настоящей работы состоит в том, чтобы с учетом достижений экономической науки и использования отечественного и зарубежного практического опыта обосновать теоретические и методологические положения новой концепции построения и функционирования в жилищной отрасли развитой системы конкурентной среды, способной создать оптимальные условия для обеспечения населения Китая качественным и доступным жильем.

Решая соответствующие задачи для достижения поставленной цели, необходимо отметить, что одной из основных проблем перехода от плановой к рыночной экономике, например, в Украине оказалась реформа системы жилищно-коммунального хозяйства и формирование рынка жилья. Хотя в стране уже сложились четыре вида рынка жилья – строительный рынок, вторичный рынок жилья, рынок аренды жилья и рынок коммунальных услуг, однако на практике возник заметный разрыв между размерами доходов большей части населения и ростом цен на жилье и коммунальных платежей, связанный с необходимостью обеспечить рентабельность и окупаемость жилищно-коммунальной сферы и снять избыточную нагрузку с центрального и местных бюджетов.

Китай, как и Украина, в процессе перехода к рыночной экономике также столкнулся с аналогичными проблемами, однако там формирование четырех видов рынка жилья происходит менее болезненно для китайского населения и не создает чрезмерно большую нагрузку на центральный и местные бюджеты. Главной причиной этого является

постоянный рост доходов китайского населения за годы реформы. Если до начала реформы в 1978 г. среднегодовые доходы городского населения составляли 343 юаня (200 долл.), сельского – 134 юаня (79 долл.), в 2000 г. они уже составляли для городского населения 6280 юаней (760 долл.), а для сельского – 2476 юаней (300 долл.), а в 2003 г. – 8472 юаней (1024 долл.) для городского и 2622 юаня (317 долл.) для сельского населения [1, 2].

Безусловно, и в Китае темпы роста доходов населения уступают как росту цен на всех видах рынков жилья, так и цен на коммунальные услуги. Однако анализ китайской статистики, выполненный д.э.н. А.В.Островским [5], отражающей обеспечение китайского населения жильем, показывает относительно высокий уровень обеспеченности жильем в КНР и эта тенденция сохраняется и в современных условиях. В 2000 г. проводилась очередная 5-я по счету Всекитайская перепись населения. Впервые за 50 лет существования КНР в рамках переписи населения была проведена полная и выборочная (10%-ный опрос населения) перепись населения по обеспеченности жильем, в которой были заданы не только вопросы наличия жилья у населения, количество комнат и квадратных метров на семью, но и была проведена перепись существующего жилого фонда страны, оценено его качество по использованным строительным материалам, срокам застройки, наличию бытовых удобств в домах. Кроме того, в рамках 10%-ной выборки были поставлены такие вопросы, как источники приобретения жилья населением, структура расходов китайских семей на покупку жилья и на эксплуатационные расходы.

В целом материалы переписи показали достаточно высокий уровень обеспеченности китайского населения жильем. В целом по КНР средняя жилая площадь на 1 человека составила 22,77 м², а среднее количество комнат на семью – 2,72 комнаты. При этом выяснилось, что обеспеченность жилой площадью горожан – 21,81 м² на человека ниже, чем в поселках (аналоги российских райцентров, но с большей численностью населения) – 23,3 м² на человека и в деревнях – 22,99 м² на человека. Такая же ситуация складывается и по наличию жилых комнат на семью. Если в городах этот показатель составляет 2,28 комнат на семью, то в поселках – 2,60, а в деревне – 2,92 (табл.1). В региональном плане лучшая обеспеченность жильем в богатых приморских провинциях – Чжэцзян, Цзянсу, Фуцзянь, а также в городах центрального подчинения – Пекин, Шанхай, Тяньцзинь. В худшем положении находятся жители северных и северо-восточных провинций, где обеспеченность жильем не превышает 20 м² на человека, а количество комнат на семью едва превышает показатель 2,0 (табл.1, 2).

Таблица 1 – Общее количество комнат на семью и жилая площадь на одного человека (по материалам переписи 2000 г.)

Провинции	Кол-во семей	Кол-во человек	Кол-во комнат на семью	Жилая площадь (м ² /чел.)
В целом по КНР	340 491 197	1178 271 197	2,72	22,77
В городах (<i>ши</i>)	84 889 340	257 330 247	2,28	21,81
В поселках (<i>чжэнь</i>)	46 408 532	151 483 899	2,60	23,30
В деревне (<i>сян</i>)	209 193 325	769 457 073	2,92	22,99
Пекин	4 096 844	11922 945	2,75	21,03
Тяньцзинь	2 976 741	9 218 220	2,23	19,09
Хэбэй	17 934 977	64 296 922	3,29	22,29
Шаньси	8 650 261	31448 836	3,26	19,28
Внутренняя Монголия	6 784 470	22 618 741	1,90	16,38
Ляонин	12 866 262	40 597 750	2,08	19,67
Цзилинь	7 848 446	26 076 948	2,03	17,88
Хэйлунцзян	10 955 750	35 457 466	1,84	17,53
Шанхай	5 299 068	14 787 225	2,10	24,00
Цзянсу	21 375 726	69 372 929	2,49	29,17
Чжэцзян	14 136 916	42 437 464	2,83	35,04
Аньхуэй	16 313 885	57 683 856	2,53	20,45
Фуцзянь	8 743 252	31 251 540	3,08	24,97
Цзянси	10 168 639	38 635 039	2,86	22,81
Шаньдун	26 709 328	85 995 937	3,56	22,10
Хэнань	24 247 377	89 285 110	2,71	21,88
Хубэй	15 613 793	55 178 797	2,65	25,73
Хунань	17 662 105	61 061 446	2,87	26,93
Гуандун	18 762 127	69 739 958	2,65	20,36
Гуанси	11309 236	42 480 672	2,71	20,18
Хайнань	1750 710	7 191 829	2,08	15,86
Чунцин	9 141 558	29 483 651	2,48	26,67
Сычуань	23 638 429	78 760 676	2,68	28,25
Гуйчжоу	9 239 409	34 591 772	2,21	17,91
Юньнань	10 853 172	40 474 089	2,42	20,68
Тибет	531 571	2 526 981	2,81	13,56
Шэньси	9 429 484	33 687 093	3,02	20,95
Ганьсу	6 086 988	24 261 648	3,89	16,01
Цинхай	1 173 977	4 643 526	3,03	17,51
Нинся	1 396 870	5 338 041	2,77	17,43
Синьцзян	4 793 826	17 764 112	2,37	18,06

В деревнях количество комнат на семью заметно превышает этот показатель в городах и поселках. При этом большее количество комнат на семью приходится не только в наиболее богатых приморских провинциях Чжэцзян, Фуцзянь, Цзянсу, Шаньдун и в городах центрального подчинения – Пекин, Шанхай, Тяньцзинь, но и в отдельных провинциях на Севере, таких как Ганьсу, Шаньси, Шэньси и Нинся-Хуэйском автономном районе (табл.2).

Таблица 2 – Жилищные условия семей в сельских и городских районах КНР в 2000 г.

Провинция	Среднее количество комнат в доме на семью			
	в целом по КНР	город	поселок	деревня
В среднем по КНР	2,70	2,27	2,58	2,90
Пекин	2,72	2,19	3,16	4,35
Тяньцзинь	2,23	1,75	2,57	3,06
Хэбэй	3,24	2,55	3,01	3,45
Шаньси	3,23	2,40	2,95	3,61
Внутренняя Монголия	1,90	1,86	1,85	1,94
Ляонин	2,08	1,86	2,08	2,31
Цзилинь	2,03	1,93	2,00	2,11
Хэйлунцзян	1,84	1,87	1,83	1,82
Шанхай	2,10	1,82	2,73	3,27
Цзянсу	2,49	2,24	2,46	2,62
Чжэцзян	2,80	2,39	2,80	3,03
Аньхуэй	2,52	2,20	2,34	2,62
Фуцзянь	3,03	2,56	3,04	3,23
Цзянси	2,84	2,36	2,74	2,96
Шаньдун	3,55	2,93	3,31	3,84
Хэнань	2,70	2,58	2,61	2,74
Хубэй	2,64	2,30	2,53	2,84
Хунань	2,85	2,43	2,74	2,96
Гуандун	2,64	2,36	2,65	2,85
Гуанси	2,69	2,34	2,60	2,78
Хайнань	2,07	2,24	1,99	2,03
Чунцин	2,48	2,15	2,35	2,61
Сычуань	2,67	2,38	2,43	2,78
Гуйчжоу	2,20	2,04	2,25	2,23
Юньнань	2,41	2,08	2,36	2,48
Тибет	2,79	2,62	2,77	2,82
Шэньси	3,01	2,34	2,54	3,32
Ганьсу	3,85	2,45	3,13	4,33
Цинхай	3,00	2,13	2,55	3,47
Нинся	2,76	2,25	2,43	3,05
Синьцзян	2,37	2,10	2,35	2,48

Почти половина семей в КНР (49%) обеспечена жилой площадью от 13 до 29 м² на человека. Примерно такие же показатели наблюдаются отдельно по семьям, проживающим в городах – 49,4%, в поселках – 47,2% и в сельской местности – 49,2% (табл.3).

При этом анализ статистических данных переписи 2000 г. показал, что значительная часть китайских семей (16%) располагает весьма большой жилой площадью, приближающейся или соответствующей европейским стандартам – более 40 м² на человека. Лишь в городах эта доля несколько меньше среднекитайского показателя – 13,6%, хотя и там доля китайских семей, на которых приходится свыше 50 м² на человека достаточно велика – 8,0%. Тем не менее, в ряде приморских провинций с высоким уровнем дохода на душу населения доля семей,

где на человека приходится свыше 50 м², весьма высокая, например в Чжэцзяне – 25,1%, Цзянсу – 17,5%. Однако при этом нельзя не отметить, что примерно такая же доля китайских семей – 9,1% проживает в стесненных условиях, где на человека приходится менее 8 м² жилой площади. Особенно напряженно положение с жильем в двух городах центрального подчинения – Пекин, Шанхай, в южных провинциях – Гуандун и Хайнань из-за большого количества мигрантов, и в северных провинциях из-за более высокой стоимости жилья, где показатель доли семей с жилой площадью менее 8 м² на человека заметно выше, чем средний показатель по стране.

Таблица 3 – Распределение жилой площади на 1 человека в семьях в городской и сельской местности КНР в 2000 г.

Место жительства	Жилая площадь на 1 человека (м ²)								
	Удельный вес семей (%)								
	все семьи в КНР	менее 8 м ²	9-12 м ²	13-16 м ²	17-19 м ²	20-29 м ²	30-39 м ²	40-49 м ²	более 50 м ²
В целом по КНР	100	9Д	12,6	15,1	7,3	26,6	13,3	6,6	9,4
Город	100	12,3	12,7	14,4	9,1	25,9	12,0	5,6	8,0
Поселок	100	10,3	13,0	14,9	6,7	25,6	12,8	6,7	10,0
Деревня	100	7,5	12,4	15,4	6,7	27,1	13,9	7,2	9,8

Большая часть жилищного фонда была построена в годы реформ – с 1980 по 2000 гг. По данным 10%-ного выборочного опроса в ходе Всекитайской переписи населения 2000 г. выяснилось, что за эти двадцать лет было построено 81,5% всей жилой площади КНР – 79,7% имеющихся комнат в жилом фонде страны и 76,6% общего количества китайских семей проживают на этой жилплощади (табл.4).

Таблица 4 – Распределение жилого фонда КНР по срокам постройки по выборочным данным опроса 10% семей (по состоянию на 2000 г.)

Период	Количество семей 1% от общего кол-ва	Количество комнат 1% от общего кол-ва	Общая жилая площадь (м ² /% от общей площади)
Всего	33188549/100	92149530/100	2703831531/100
До 1949 года	12089000/3,6	2673575/2,9	71830346/2,7
1950-1959 гг.	786647/2,4	1729411/1,9	45188583/1,7
1960-1969 гг.	1549624/4,7	3691328/4,0	98909461/3,7
1970-1979 гг.	4204756/12,7	10594084/11,5	282297046/10,4
1980-1989 гг.	11652496/35,1	32386799/35,1	919451723/34,0
1990-2000 гг.	13786126/41,5	41074333/44,6	1286154372/47,5

По данным 10%-ной выборки, большая часть населения проживает в одноэтажных строениях из камня или кирпича. В частности, 63,1% китайских семей проживают в одноэтажных строениях, 31,2% – в строениях высотой от двух до шести этажей и 5,7% – в строениях от семи этажей и выше. Большая часть этих зданий построена из камня или кирпича – 66,4% всех опрошенных семей. Лишь незначительная часть зданий построена из железобетона – 14,3% или дерева – 10,2%.

Значительная часть семей проживает в квартирах с различными бытовыми удобствами, однако следует отметить, что большая часть этих удобств относится к городским квартирам, а такие виды коммунальных удобств, как наличие душа или ванной комнаты вообще не характерно для нынешнего жилого фонда в КНР. В частности, по данным 10%-ного выборочного опроса семей в рамках Всекитайской переписи населения 2000 г., в большей части квартир имеется кухня – 82,5% всех семей, в которой пища готовится с помощью древесного топлива – 44,5%, угля – 27,2% или газа – 26,5%. Однако ситуация в городе значительно отличается от ситуации в деревне. Если в деревне в качестве топлива используется дерево – 64,6% семей, затем уголь – 28,2%, то в городах и поселках преобладает газ – 69,9% семей в городах и 41,0% в поселках и уголь – 20,5% в городах и 34,8% в поселках (табл.5).

Большая часть китайских семей проживают в квартирах без водопровода – 45,7%. Однако при этом водопровод имеется в квартирах большей части семей, проживающих в городах – 87,5% и поселках – 69,3%. В подавляющем большинстве китайских семей в квартирах и домах отсутствует ванная комната или душевая. В квартирах и домах у 74% китайских семей вообще отсутствуют не только ванны комнаты, но и обычный душ. Даже в городе примерно половина семей не имеют таких элементарных бытовых удобств, как душ или ванная комната, не говоря уже о поселках или деревне. В китайских домах практически отсутствует система единого отопления с горячей водой, которой пользуется лишь 0,9% китайских семей, в городе – 2,4% (табл.5). Вместе с тем, следует отметить, что санузел имеется в домах у подавляющего большинства китайских семей. По данным 10%-ной выборки, лишь 28,1% китайских семей дома не имеют санузел. В то же время 18% китайских семей имеют в своих домах или квартирах отдельную систему унитаза со сливом воды, причем в городах более половины семей – 50,5%. В сельской местности у большинства семей в домах имеется другая отдельная система санузла – 63,6% и лишь 3,4% семей имеют отдельную систему унитаза со сливом воды (табл.5).

Таблица 5 – Наличие бытовых удобств в жилом фонде КНР по выборочным данным опроса 10% семей в 2000 г. (к-во семей %)

Бытовые удобства	Всего	Город	Поселок	Деревня
Количество семей	33188549/100	8154917/100	4405331/100	20628301/100
<i>Наличие кухни</i>				
1.Отдельная кухня для семьи	27380696/82,5	6961907/85,4	3682550/83,6	16736239/81,1
2.Коммунальная кухня	652501/2,0	233020/2,9	87198/2,0	332283/1,6
3.Нет кухни	5155352/15,5	959990/11,7	635583/14,4	3559779/17,3
<i>Топливо для приготовления питания</i>				
1.Газ	8798050/26,5	5702614/69,9	1804931/41,0	1290505/6,3
2.Электричество	332667/1,0	154010/1,9	117144/2,7	61513/0,3
3.Уголь	9029019/27,2	1674875/20,5	1533831/34,8	5820313/28,2
4.Древесина, хворост	542898/6,7	901128/20,5	13316328/64,6	
14760354/44,5				
5.Другие виды	268459/0,8	80520/1,0	48927/1,0	139642/0,6
<i>Наличие водопровода</i>				
1.Имеется	15169758/45,7	7132038/87,5	3053551/69,3	4984169/24,2
2.Не имеется	18018791/54,3	1022879/12,5	1351780/30,7	15644132/75,8
<i>Наличие ванной комнаты или душевой с оборудованием</i>				
1.Единое отопление с горячей водой	199130/2,4	64993/1,5	27914/0,1	
292037/0,9				
2.Оборудование для самостоятельного нагревания воды	5123237/15,4	3308117/40,6	1080089/24,5	735031/3,6
3.Другие виды	3207980/9,7	604204/7,4	506754/11,5	2097022/10,2
4.Не имеется	24565295/74,0	4043466/49,6	2753495/62,5	17768334/86,1
<i>Наличие санузла</i>				
1.Отдельная система с унитазом и сливом воды	5979732/18,0	4121383/50,5	1166519/26,5	691830/3,4
2.В общем пользовании с соседями	222747/0,7	155336/1,9	34103/0,8	33308/0,2
3.Другая отдельная система санузла	16373518/49,3	1689936/20,7	1564271/35,5	13119311/63,6
4.Другая система санузла в общем пользовании с соседями	1308776/3,9	350828/4,3	277412/6,3	680536/3,3
5.Не имеется	9303776/28,1	1837434/22,6	1363026/30,9	6103316/29,5

Большая часть семей приобрели свое жилье в результате строительства своими силами – 71,6% всех китайских семей. Как показывают данные переписи, строительство жилья своими силами было и остается главным для жителей китайской деревни – 93,4% всех семей. Доля семей, строящих собственное жилье, становится значительно

ниже в поселках – 52,2% семей и еще ниже в городах – 26,8% семей. Для семей в городах и поселках большое значение имеет также покупка или аренда коммунального жилья. Приобрели коммунальное жилье в городе – 29,4% всех семей, в поселке – 12,5%, снимали коммунальное жилье в городе – 16,3%, в поселке – 10,9%. Как видно из этих данных переписи, в КНР пока еще не развит ни рынок строительства жилья, ни вторичный рынок жилья, ни рынок аренды жилья. Даже в городе, где появилось много богатых людей не только по китайским, но и по мировым меркам, доля семей, приобретающих жилье по коммерческим ценам на рынке строительства и вторичном рынке составляет всего 9,2%, приобретающих жилье на льготных условиях (ипотека, кредит и т.д.) – всего 6,5%, доля арендующих коммерческое жилье семей составляет всего 6,9% (табл.6).

Таблица 6 – Источники приобретения жилья в КНР
по выборочным данным опроса 10% семей в 2000 г. (к-во семей %)

Источники приобретения жилья	Всего	Город	Поселок	Деревня
Количество семей	33188549/100	8154917/100	4405331/100	20628301/100
1. Собственное строительство	23753985/71,6	2184290/26,8	2301173/52,2	19268522/93,4
2. Покупка жилья по коммерческим ценам	1278464/3,9	751224/9,2	368679/8,4	158561/0,8
3. Покупка жилья на льготных условиях	877016/2,6	533396/6,5	215016/4,9	128604/0,6
4. Покупка коммунального жилья	3152428/9,5	2401075/29,4	551793/12,5	199560/1,0
5. Аренда коммунального жилья	2028772/6,1	1331890/16,3	478735/10,9	218147/1,1
6. Аренда коммерческого жилья	897237/2,7	561724/6,9	208316/4,7	127197/0,6
7. Другие	1200647/3,6	391318/4,9	281619/6,4	527710/2,5

Излишне говорить, что в поселках и деревнях эти показатели намного ниже, чем в городах Китая. Таким образом, приведенные данные показывают нам, что в КНР еще не сложился рынок жилья в первую очередь из-за низких доходов населения, темпы роста которых значительно уступают росту цен на недвижимость.

Большая часть китайских семей приобрела либо построила себе жилье по весьма умеренным ценам – до 20 тыс. юаней (примерно 2400 долл.). При этом подавляющее большинство семей в КНР – 47,8% приобретение или строительство жилья обошлось в сумму менее 10 тыс. юаней (менее 1200 долл.), 23,0% китайских семей смогли приобрести или построить себе жилье на сумму в пределах от 10 до 20 тыс. юаней (1200-2400 долл.). В такую сумму на приобретение жилья смогли уло-

житься не только большинство семей в деревне – 79,7%, но и в поселках – 54,9% и городах – 49,5% (табл.7).

Таблица 7 – Структура семей по объему расходов на приобретение жилья в КНР по выборочным данным опроса 10% семей в 2000 г.(к-во семей %)

Объем расходов	Всего	Город	Поселок	Деревня
всего	29061893/100	5869985/100	3436661/100	19755247/100
менее 10 тыс.юаней	13879331/47,8	1493055/25,5	1171089/34,0	11215187/56,7
10-20 тыс.юаней	6677907/23,0	1410694/24,0	718532/20,9	4548681/23,0
20-30 тыс.юаней	3396961/11,7	878134/15,0	469257/13,7	2049570/10,4
30-50 тыс.юаней	2651131/9,1	906235/15,4	505210/14,7	1239686/6,3
50-100 тыс.юаней	1740964/6,0	759845/12,9	415599/12,1	565520/2,9
100-200 тыс.юаней	537376/1,8	295051/5,0	126479/3,7	115846/0,6
200-300 тыс.юаней	110299/0,37	73800/1,25	21506/0,63	14993/0,07
300-500 тыс.юаней	47186/0,16	36105/0,66	6860/0,21	4221/0,02
свыше 500 тыс.юаней	20738/0,07	17066/0,29	2129/0,06	1543/0,01

Обращает на себя внимание то, что лишь 1,8% китайских семей затратили на строительство или покупку жилья от 100 до 200 тыс. юаней (12-24 тыс. долл.), т.е. минимально необходимую сумму для приобретения жилья со всеми удобствами в одном из областных центров России, и всего лишь 0,6% семей – выше этой суммы. Таким образом, становится очевидно, что за годы реформ повышение уровня обеспечения жильем китайских семей хотя и происходило в значительной степени за счет личных средств населения, но цены на строительство и недвижимость на рынке строительства жилья, вторичном рынке и рынке аренды жилья регулировались не только спросом и предложением, но и осуществлялось государственное регулирование цен, которое сдерживало безудержный рост цен с помощью рыночных мер – банковские кредиты, инвестиции в производство стройматериалов, конкурсы на строительство жилья и т.д.

В Китае постепенно складывается и рынок коммунальных услуг, на который в последние годы стали допускать иностранные компании, которые обеспечивают деятельность водопровода и газораспределение в жилом фонде. Тем не менее, цены на коммунальные услуги в стране остаются на относительно невысоком уровне, хотя и выросли за годы реформ в разы. В частности, у большей части населения – 76,6% средняя стоимость расходов на коммунальные услуги за жилье составляет не более 100 юаней в месяц. При этом в городах у 54,8% семей они составляют сумму от 20 до 100 юаней в месяц, в поселках у 65,3% се-

мей – не более 50 юаней в месяц, в деревнях у 70,2% семей – не более 50 юаней в месяц (табл.8). Такая сумма коммунальных расходов в месяц составляет не более 10% доходов сельских жителей и не более 5-14% населения жителей городов и поселков. В то же время лишь небольшая часть населения КНР оплачивает коммунальные услуги по ценам, сопоставимым в настоящее время с российскими по валютному курсу – примерно 725 рублей (или 25 долл.) в месяц, т.е. свыше 200 юаней в месяц. В частности, свыше 200 юаней в месяц за коммунальные услуги платят примерно 10% китайских семей в целом по КНР, 12,7% – в городах, 5,9% – в поселках и 3,8% – в деревнях.

Таблица 8 – Характеристика различных форм рынка

Параметры (признаки рынка)	Формы рынков			
	совершенная (чистая) конкуренция	монополистическая конкуренция	олигополия	монополия
1. Количество производителей (продавцов)	Много	Много, но товар каждого из них имеет существенные отличия	Мало (2-8)	Один
2. Количество покупателей	Много	Много	Два и более	Один или несколько
3. Сила конкуренции	Очень сильная	Сильная	Слабая	Отсутствует
4. Доли на рынке	Малые	Малые	Большие	Весь рынок
5. Доступ к рынку	Открыт	Затруднен	Затруднен	Блокирован
6. Объем продаж	Определяется конкурентоспособностью и спросом на товар	Определяется конкурентоспособностью и сговором участников	Определяется конкурентоспособностью и сговором участников	Определяется спросом
7. Политика ценообразования	На основе закона спроса и предложения	На основе спроса и конкурентоспособности	Определяется спросом и конкурентоспособностью	Определяется производителем (продавцом)
8. Роль качества в конкуренции	Очень высокая	Очень высокая	Высокая	Определяется ситуацией
9. Роль рекламы в продвижении товара	Высокая	Высокая	Очень высокая	Определяется ситуацией
10. Норма прибыли производителя	Незначительная	2-8%	8-20%	Более 20%
11. Эффективность использования ресурсов	Очень высокая	Высокая	Средняя	Низкая

Таким образом, несмотря на активное формирование рынка коммунальных услуг в КНР не происходит резкого повышения цен для населения, поскольку уровень доходов у большей части населения отстает от роста рыночных цен на жилье и коммунальные услуги. Китайские власти понимают, что резкий рост цен на коммунальные услуги не сможет решить ни жилищную проблему, ни проблему развития и обслуживания сети жилищно-коммунальных услуг, а может только вызвать социальные конфликты в обществе. Поэтому переход к рынку жилья и коммунальных услуг будет происходить в Китае постепенно в течение длительного периода по мере роста доходов китайского населения и строительства общества "малого благоденствия".

Анализируя сложившуюся ситуацию на китайском рынке жилой недвижимости, можно сделать вывод о нестабильности в его функционировании, особенно усилившейся начиная с 2000 г. Решение этих вопросов становится возможным при построении механизма конкуренции на национальном рынке, обеспечения конкурентоспособности товаров, технологий, инвестиционных проектов, организаций.

Под конкурентоспособностью понимают свойство объекта, характеризующееся степенью реального и потенциального удовлетворения им конкретной потребности по сравнению с аналогичными объектами, представленными на данном рынке. Объектами деятельности строительных организаций есть некоторые инвестиционные проекты в качестве средства управления их развития и обеспечения их рентабельности. Эти строительные инвестиционные проекты требуют решения вопросов капитальных вложений и их эффективности. Неэффективность капитальных вложений в такой ведущей отрасли как строительство, становится причиной нестабильности экономики государства и снижения уровня ликвидности такой его активной части, как недвижимость.

Многими экономистами было доказано, что конкуренция является движущей силой развития общества, главным инструментом экономии ресурсов, повышения качества товаров и уровня жизни населения. Конкурентоспособный строительный инвестиционный проект является движущей силой развития строительной отрасли. Верно принятый строительный инвестиционный проект, внедряемый в организации, – это инструмент, способствующий повышению ее конкурентоспособности и национального рынка в целом. Следовательно, строительная организация, реализующая таковые проекты, является конкурентоспособной. Организации, обладающие таким свойством, как конкурентоспособность, работающие в одной отрасли, на одном рынке создают конкурентную среду на этом рынке. В результате на рынке создается

та или иная форма конкуренции.

Различают несколько форм конкуренции в зависимости от конкурирующих субъектов или организаций конкурентов: конкуренция монополистическая, совершенная, олигополистическая и чистая монополия. За исключением совершенной (или чистой) конкуренции, все другие структуры характеризуют рынок несовершенной конкуренции (табл.8).

Согласно представленной характеристике форм рынков, китайский первичный рынок жилой недвижимости является олигопольным, а значит несовершенным.

Стабильно растущий неудовлетворенный спрос на жилье при достаточно высоких ценах за квадратный метр жилой площади является нерешенной проблемой населения. Квартыры в таких домах, где стоимость 1 м² составляет более 600-700 у.е., не приобретают быстро, так как покупателей такого жилья мало. Прибыль таких строительных организаций высокая, так как их руководители высокой стоимостью жилья стремятся обеспечить рентабельность капитальных вложений и предприятий в последующем.

Поэтому на рынке возникает потребность в формировании конкурентной среды в жилищном строительстве. Для этого разработаны рекомендации по переходу китайского рынка жилой недвижимости к рынку монополистической конкуренции и уход от олигополии.

Качественный анализ тенденций развития отрасли строительства и формирования конкурентной среды в жилищном строительстве в Китае выполнен на основе теории развития организационных систем, предложенной в работах [6, 7].

При решении задач определения конкурентоспособности организационных систем, на начальном этапе проводится качественная идентификация этапов жизненных циклов организации, инвестиционного проекта, технологии, товара. Эти признаки приведены в табл.9 как интерпретация указанного качественного анализа, которая несет прикладной характер, а также рекомендации в жилищном строительстве для перехода к рынку монополистической конкуренции.

Таким образом, по результатам выполненных исследований можно сделать следующие выводы:

1. Рост цен на жилье вызван, прежде всего, устойчивым спросом на него и одновременным дефицитом доступного по цене и качеству жилья.

2. Неопределенность в политической и экономической сфере, инфляционные процессы заставляют население Китая все более активно вкладывать деньги в недвижимость как в надежный и доходный товар.

Таблица 9 – Формирование конкурентной среды в жилищном строительстве

Этапы развития организации	Формирование рынка монополистической конкуренции в жилищном строительстве
1. Ориентация на рынок	1.1. Повышение качества жилья посредством внедрения инновационных технологий, развития отечественного рынка НТР и использования опыта финансирования и кредитования жилья
	1.2. Наличие и работа муниципальных жилищных программ и финансирование из государственного и местных бюджетов
	1.3. Повышение эффективности использования ресурсов невысокая норма прибыли (2-8%) на инвестированный капитал
	1.4. Применение двухуровневых систем ипотечного кредитования привлечением государственного ипотечного учреждения и возможность рефинансирования кредитов
2. Приспособление к условиям рынка	2.1. Необходима доступность кредитов и гарантии дебиторам. Это большой сегмент потребителей
	2.2. Рост и признание на рынке, увеличение числа потребителей жилья и доли рынка
3. Выработка конкурентоспособных стратегий развития	3.1. Установление конкурентоспособной цены и удержание ее на конкурентном уровне. Так, на 2006 г. была установлена опосредованная стоимость 1 м ² жилья по регионам Китая
	3.2. Лидерство на рынке за счет применения стратегии снижения издержек
	3.3. Выбор ресурсно-рыночных и товарно-рыночных стратегий. Возможно применение стратегии роста
4. Адаптация к условиям рынка	4.1. На основе анализа внутренних и внешних сильных и слабых сторон организации на перспективу вырабатывается стратегия развития строительной организации в рамках общей стратегии развития отрасли, региона
	4.2. Система периодического контроля результатов работы и управление использованием ресурсов
5. Стабилизация, обеспечение устойчивости организационной структуры	5.1. Мониторинг параметров внешней среды и проверка на степень готовности организации реагировать на них (стабильности в выплате кредитов и другие косвенные факторы)
	5.2. Контроль выполнения планов организации среды и приспособление к ее изменениям
	5.3. Гибкость организации и способность своевременно реагировать на внешние неблагоприятные воздействия (своевременное финансирование и гарантии поступления организации денежных средств)

3. Для снижения цен на жилье необходимо значительно увеличить объемы строительства жилья среднего сегмента и социального жилья, нехватка которого особенно остро ощущается на рынке. Тогда, в условиях развернувшейся жесткой конкуренции, застройщики будут заинтересованы в реализации своих проектов. А это, в свою очередь,

снизит давление на вторичный рынок, а значит и цены пошли бы на снижение.

4. Необходимо снизить финансовую нагрузку на застройщика в момент приобретения земельного участка под застройку, при подготовке проектной и разрешительной документации, также создать помощь со стороны государства при финансировании и организации строительства инженерных коммуникаций.

5. Предложены рекомендации по формированию конкурентной среды в жилищном строительстве на основе эволюционной теории развития организационных систем: переход китайского рынка жилой недвижимости к рынку монополистической конкуренции и уход от олигопольного рынка.

1. Чжунго тунцзи чжайяо. – Пекин, 2003. – 99 с.

2. Данные ГСУ КНР за 2003 год // www.stats.gov.cn.

3. Божанова В.Ю. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилья для населения. – Днепропетровск: Наука и образование, 2007. – 392 с.

4. Булгаков М.Н. Технологические инновации в инвестиционно-строительном комплексе. – М.: ООО «Глобус», 2001. – 248 с.

5. Островский А.В. Обеспеченность населения жильём в КНР в условиях перехода к рынку // <http://www.budgetrf.ru/Publications/Magazines/VestnikSF/2004/vestniksf234-14/vestniksf234-14280.htm>.

6. Младецкий В.Р., Божанова В.Ю., Лукьяничева С.А. Этапы развития организации // Проблеми реконструкції та експлуатації промислових об'єктів: Зб. наук. праць. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 1999. – С.179-182.

7. Младецкий В.Р., Божанова В.Ю. Эволюционные признаки развития организации // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 1999. – №7. – С.9-11.

Получено 01.08.2008

УДК 573.6.001.13

И.Д.ПАВЛОВ, д-р техн. наук, М.А.КАПЛУНОВСКАЯ

Запорожская государственная инженерная академия

ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ НЕКОТОРЫХ КРИТЕРИЕВ ТЕХНОЛОГИЧНОСТИ НА ОСНОВЕ СИСТЕМОТЕХНИЧЕСКИХ ПРИНЦИПОВ

Рассматриваются варианты применения оптимизационной системы показателей технологической оценки строительных конструкций с учётом особенностей проектных решений архитектурно-бионических систем. Анализируется эффективность оценки производственной технологичности бионических конструкций по материалоёмкости, а также её непосредственное влияние на эффективность проектных решений и организационно-технологическую надёжность строительного производства.

Научно-технический прогресс неуклонно ведёт к созданию новых методов проектирования и управления, к коренному совершенствованию